

分庁に釈明を求めるよう審査庁に要求する権利を認める規定はなく、むしろ、処分庁に弁明書の提出を求めることが審査庁の権限とされており（同法第22条第1項）、弁明書の提出がなくとも審査庁自ら事案を十分把握でき、請求に理由がないと判断したような場合には棄却の裁決ができると解されることからしても、処分庁に釈明を求めるか否かはもっぱら審査庁の裁量に委ねられている事項というべきである（大阪高等裁判所平成6年4月22日判決参照）。

したがって、請求人が再反論書にて記載した意見、質問に対して、審査庁が処分庁に釈明を求めなかったからといって、原裁決が直ちに違法又は不当となるものとは認められない。

- 3 以上述べたとおり、請求人の主張するいずれの点においても原処分を違法又は不当とする事由を認めることができず、原請求を理由がないものとして棄却した原裁決についても、違法又は不当な点は見当たらないため、原処分及び原裁決を取り消す理由はない。

よって、主文のとおり裁決する。

平成〇年〇月〇日

国土交通大臣 ○ ○ ○ ○

Q&A

「区画整理の換地計画・換地処分講習会」における質問と回答

「区画整理の換地計画・換地処分講習会」講師
江川 友幸、小松 亜洲、内藤 春夫、二見 董

本年も、8月28日・29日に「区画整理の換地計画・換地処分講習会」を開催し、35名の方が参加されました。

この講習会では、受講者からの質問に講師全員で回答する「区画整理に関する質問の時間」を設けています。その概要を掲載いたします。

質問1. ある土地の所有者が不測の事態発生したため、清算金を今すぐ払ってほしいと言われました。清算金は、3年ほど後の完了事務になりますということで承諾書を得て、確認書に署名・捺印をもらっているのですが、先に払う方法があるかどうか。清算金を払わなくても何かほかの方法があるか、もし何かあれば教えてください。

法に規定がありますので、仮清算金を払うことは可能です。ただし、個別に払えるかという、それはできません。もし、やるのであれば、何か規定を設けて特別扱いしないことですね。そういう制度を適用するという方法はあります。しかし、後でまた、それとの清算がありますから、注意してください。（二見）

質問2. 市施行の区画整理事業において、土地所有者が不明の狭小宅地を換地不交付にした後、後から所有者が発見されました。この場合、その間の補償はどうすればいいのでしょうか。

組合事業ですと仮清算してしまうケースがあります。一部の宅地だけの場合、割合大ざっぱに計算をして、全体としての手続をとらず、

仮清算金として決めて払ってしまうわけですが、公共団体の場合は、一般に一部の宅地だけの仮清算ができないと考えられています。しかし、従前の土地が使えなくなると長い時間を置きますと、権利者は、大変な損失になりますし、法101条による補償が発生することもありますので、必ずしも一部の仮清算が違法とも考えられないので、審議会の意見を聴くなどして早めに仮清算をしてしまうほうがいいかと思います。（内藤）

質問3. ある区画整理事業の換地処分の公告をする予定で、今換地処分通知を発送しているのですが、地権者がお亡くなりになりました。その法定相続人の方すべてが相続放棄をされたということで、今、該当するような権利者の方はいらっしゃらないのですけれども、こうした場合は、どなたに換地処分通知を発送したらいいのかを教えてください。

私の組合では、相続をするか、しないかは別として、死亡者名義で発送しています。返送されたとしても、その名義で公示送達を行っています。

私は、組合事務局をやっていますが、亡くなっていることを知っていても、その名義で発送しています。

もちろん、正規な相続書類で、「相続人が放棄しました」という書類が何か提出されれば考えなくてはいけないと思いますが、裁判を行っていたとしても、施行者に相続関係書類が提出されなければ、知らないということで

発送できるわけです。

その結果、受け取りを放棄または拒否する人も出てきますから、組合に返送されますよね。その返送された事実により公示送達を行っています。(江川)

質問4. 換地計画の準備をしているある組合で、設計したときは、評価式で行いました。その評価の中で接近係数、街路係数、宅地係数を、また接近の係数として、小学校、中学校を対象施設として計算しております。しかし、小学校が統廃合で、変わってきてしまいました。また、中学校も近くにあるのですが、当然、学校区というのが決まっております、エリアの中の近くであっても校区が違うのではかへ行っています。この場合、接近係数の捉え方をどういうふうにしたほうがいいのか、見直す必要があるのか、このままでもいいのか教えてください。

私の考えからいうと、少しでも接近係数を考慮する必要があると思います。ただ、中学校の問題は、近くにあるけれども、通えないというところだと思います。それは、最初からそうであったか、途中からなったのかという事です。当然、それを調べなければいけません。最初は通えていたのだけれども、それが変わったとすれば、これは、考慮しなくてもいいのではないかと思います。というのは、また学校区の境が変わるかもしれない。そこに中学校が存在する(自転車通学も可能)のだから、それを見直さなくても良いと思います。小学校は、行けなく(徒歩通学)なってしまったのだから、多少その部分は見直すべきではと思います。(江川)

質問5. これから清算を迎える組合で、納税猶予の土地がある中で、住宅地が多いものですから過渡しが多くなっております。そうすると、徴収金額と交付金額を比べると徴収のほうが相

当多くなってきます。これをまた、徴収があるものですから交付をどういうふうにするか、検討していきますが、一律にやると、そういう納税の方にも多少お金を渡すことになってくるのではないかと思います、どのようにすれば、いいのでしょうか。

納税猶予の土地で交付金になったまま処分するというのは、非常に危険です。金額がどれくらいかによって異なると思いますが、税務署との関係で、必ず納税猶予地の計算があります。それで、それが除外されますから、そうすると、納税猶予された期間によって利子税というものが加算されてきますので、どれくらいの金額になるかによって判断することもありますので、金額が少なければ問題はないと思います。そうやって計算した結果、大きな金額になれば、それは、やはり問題だと思います。だから、極力、清算金をゼロに近づけるような努力をしてください。やはり納税猶予と関係のない土地もあるのではないのでしょうか。それと、筆を入れかえたり、分筆したり、いろいろ手があるかなと思いますが、そういう努力をしたほうがいいと思います。(二見)

質問6. 付保留地を未契約の場合には、最終的には換地に組み替えて清算金の対応ということもあり得るという話をお伺いしました。その際、当然、仮換地指定の取り消しとか再指定というものが必要になってくると思うのですが、それに対して、総会なり総代会に対して諮問しないと、組合施行ですのではないとならないと思います。そういう場合に地権者に対して、どのように説明したら、いいのでしょうか。

付保留地を定めても契約はできないということで、やむを得ず仮換地に変更する、その意思決定をしなければいけません。そうすると、もちろん役員会もそうですけれども、総会なり総代会で、そういう方向で決着をする

ということの理解がなければいけません。しょうから、今までの交渉経過と仮換地に変更しなければならなくなった理由を明確にし、そういう付議をして意見を聞く必要があります。

それから、仮換地にした場合には、それだけ保留地が減ってくると思いますから、それをどうやって埋めていくのか、いわば財源としてどうやって確保するのかという問題も出てきます。例えば広い換地の人から少し保留地として分けてもらうということをやるのか、或いはほかの財源を見つけるかということが必要になるのかと思います。

あと、清算金の問題が残りますけれども、これは適正に算定し、総会なり総代会で合意があれば、清算金でやることは可能だろうというふうに私は思います。(内藤)

江川 友幸：東金市 田間土地区画整理組合 事務局長

小松 亜洲：(株)中庭測量コンサルタント 顧問

内藤 春夫：船橋市 飯山満土地区画整理審議会 会長

二見 董：元東京都 建設局 区画整理部 係長